Kelana Unik (M) Sdn Bhd lwn Dashfield Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — GUAMAN SIVIL NO S4–22–383 TAHUN 1998
RAHMAH HUSSAIN H
27 MAC 2000

Acara Sivil *— Pembatalan — Penyata tuntutan — Rayuan terhadap keputusan pendaftar untuk menolak permohonan pembatalan — Sama ada plaintif mempunyai kausa tindakan terhadap defendan — Penamatan perjanjian jual beli oleh defendan — Tuntutan plaintif untuk perlaksanaan spesifik*

Plaintif telah memasuki suatu perjanjian ('PJB tersebut') untuk menjual sebidang hartanah kepada defendan. Defendan telah membayar simpanan dan sejumlah wang seterusnya kepada plaintif. Defendan telah mendapatkan pinjaman wang untuk membayar jumlah wang yang belum dijelaskan. Walau bagaimanapun, tiga hari sebelum penyempurnaan PJB tersebut, defendan, melalui peguamcara mereka, telah menyampaikan notis untuk menamatkan PJB tersebut, dan telah menuntut bayaran balik jumlah yang telah dibayar, menolak simpanan yang dibayar. Plaintif telah memulakan prosiding ini terhadap defendan dan memohon perlaksanaan spesifik terhadap defendan untuk menyempurnakan PJB tersebut. Defendan telah memohon supaya permohonan plaintif ditolak oleh kerana tiada kausa tindakan, dan oleh itu, plaintif tidak berhak menerima remedi perlaksanaan spesifik dibawah A 81 k 1(1) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Penolong kanan pendaftar menolak permohonan defendan dan defendan merayu.

Diputuskan, menolak rayuan tersebut:

(1) Mahkamah mempunyai kuasa untuk menolak sebarang tindakan yang remeh, menyusahkan dan merupakan penyalahgunaan proses mahkamah. Walau bagaimanapun, kuasa dan budi bicara tersebut perlu digunakan dengan berhati-hati dan di dalam kes yang jelas sahaja (lihat ms 728H–I).

(2) Defendan tidak mempertikaikan bahawa PJB tersebut telah ditandatangani dan bahawa plaintif telah mendapatkan persetujuan pemaju untuk menjual hartanah tersebut. Ia juga tidak dipertikaikan bahawa baki harga jual perlu dijelaskan kepada plaintif pada atau sebelum tarikh penyempurnaan PJB tersebut. Oleh itu, jelaslah bahawa plaintif mempunyai kausa tindakan dalam kes ini (lihat 729F–730A).

(3) Lagipun, pembiaya defendan telah meluluskan pinjaman wang tersebut untuk membayar baki harga jualan. Oleh itu, jikalau defendan tidak menyampaikan notis untuk memberhentikan PJB tersebut, harga jualan akan dijelaskan dengan penuh pada atau sebelum tarikh penyempurnaan PJB tersebut (lihat ms 730A–B).

A [**English summary**

The plaintiff entered into an agreement ('the SPA') to sell a piece of property to the defendant. The defendant paid the deposit and a further sum of money to the plaintiff. The defendant obtained a loan to finance the payment of the balance sum. However, 3 days before
B the completion of the SPA, the defendant, through their solicitors, served on the plaintiff a notice to terminate the SPA and demanded for the refund of the amount paid by the defendant, less the deposit. The plaintiff commenced these proceedings against the defendant and sought specific performance of the SPA. The defendant applied to strike out the plaintiff's claim on the ground that it did not disclose any
C cause of action and as such, the plaintiff was not entitled to obtain the remedy of specific performance under O 81 r 1(1) of the Rules of the High Court 1980. The senior assistant registrar dismissed the defendant's application and the defendant appealed.

D **Held**, dismissing the appeal:

(1) The court had the power to strike out any action that was frivolous, vexatious or an abuse of the process of the court. However, the court's power and discretion had to be exercised sparingly and in plain and obvious cases only (see 728H–I)

E (2) The defendant did not dispute the fact that the SPA had been signed and that the plaintiff had obtained the developer's consent to sell the property. It was also not disputed that the balance of the purchase price had to be paid to the plaintiff on or before the completion date of the SPA. As such, it was clear that the plaintiff
F had a cause of action against the defendant (see pp 729F–730A).

(3) Furthermore, the defendant's financier had approved the loan to pay the balance of the purchase price. As such, if the defendant had not served a notice to terminate the SPA, the whole purchase price would have been paid to the plaintiff on or before the
G completion date of the SPA (see pp 730A–B).]

Nota-nota

Untuk kes mengenai pembatalan penyata tuntutan, lihat 2(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 1998 Reissue) perenggan 4340.

H

Kes-kes yang dirujuk

Arah Cipta Sdn Bhd & Anor v Kian Kee Sawmills (M) Sdn Bhd & Ors and another appeal [1997] 2 MLJ 11 (dirujuk)

CC Ng & Brothers Sdn Bhd v Government of State of Pahang [1985]
I 1 MLJ 347 (dirujuk)

Dow Hager Lawrance v Lord Norreys & Ors (1890) 15 App Cas 210 (dirujuk)

Mohd Fariq Subramanian v Naza Motor Trading Sdn Bhd [1998] 6 MLJ 193 (dirujuk) A

Tractors Malaysia Bhd v Tio Cheng Hing [1975] 1 MLJ 1 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 18 k 19(1)(a), (b), (c), (d), A 81 kk 1(1), 19(1)(a) B

SM Chan (*Tan Chuan Yong & Partners*) bagi pihak plaintif.

WT Ling (*SK Wan* bersama beliau) (*SK Wan & Partners*) bagi pihak defendan. C

Rahmah Hussain H: Plaintif telah bersetuju untuk menjual hartanahnya yang dikenali sebagai Lot No 17, Rahman Putra Industrial Park, Sungai Buloh kepada defendan melalui satu perjanjian jual beli bertarikh 28 Ogos 1997 ('perjanjian tersebut') pada harga RM2,200,000. Sehingga 2 Januari 1998 sebanyak RM660,000 telah dibayar kepada defendan dan baki harga belian berjumlah RM1,540,000 pula akan dibayar melalui pinjaman yang dibiayai oleh Hong Leong Bank Bhd. Walau bagaimanapun pada 12 Januari 1998 iaitu tiga hari sebelum tarikh penyempurnaan perjanjian tersebut, defendan melalui peguamnya telah memberi notis kepada plaintif untuk menamatkan transaksi tersebut dan menuntut supaya RM440,000 dikembalikan kepadanya. Plaintif kemudiannya mengambil tindakan ini terhadap defendan menuntut perlaksanaan spesifik ke atas perjanjian-perjanjian tersebut dan ganti rugi. D E

Setelah memfailkan pembelaan dan tuntutan balas, defendan membuat permohonan untuk membatalkan tuntutan plaintif di bawah A 18 k 19(1)(a), (b), (c) dan (d) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT') (kandungan (6)). Permohonan tersebut yang didengar di hadapan penolong kanan pendaftar ('PKP') telah ditolak dengan kos pada 28 Ogos 1998 dan defendan kemudiannya memfailkan rayuan kepada hakim dalam kamar terhadap keputusan tersebut [kandungan (20)]. Setelah mendengar dan meneliti penghujahan kedua-dua pihak, saya bersetuju dengan keputusan PKP tersebut dan menolak rayuan defendan juga dengan kos. Defendan yang tidak berpuas hati terhadap keputusan saya tersebut kini memfailkan rayuan ke Mahkamah Rayuan. Oleh kerana penghujahan defendan hanya berkisar mengenai isu tuntutan plaintif yang tidak menunjukkan apa-apa kausa tindakan maka penghakiman ini akan berdasarkan isu tersebut. F G

Peguam defendan di dalam penghujahannya telah menyatakan bahawa tuntutan plaintif sepatutnya dibatalkan kerana ianya tidak menunjuk apa-apa kausa tindakan dan oleh yang demikian plaintif tidak berhak untuk mendapat remedi perlaksanaan spesifik di bawah A 81 k 1(1) KMT. Tiada permohonan yang dibuat oleh plaintif untuk satu deklarasi bahawa notis penamatan perjanjian tersebut adalah tidak sah. Seterusnya peguam defendan menghujahkan walaupun perenggan 5 pernyataan tuntutan terpinda plaintif yang dipinda menerusi perintah mahkamah bertarikh 19 Ogos 1998 (kandungan (21)) dipersetujui, beliau juga mengatakan H I

bahawa suratikatan penyerahanhak bertarikh 4 Disember 1997 telah melucutkan hak plaintif ke atas hartanah tersebut. Ini adalah jelas di kl 3 suratikatan penyerahanhak tersebut.

Klausa 3 suratikatan penyerahanhak tersebut memperuntukkan bahawa:

> By a loan agreement cum assignment dated 29 day of October 1993 made between Malayan Banking Bhd ('the lender') of the one part and the assignor of the other part, the assignor duly assigned to the lender all his title, rights and interests in and to the said property subject to terms and conditions contained therein.

Defendan juga menghujahkan bahawa notis penamatan transaksi melalui surat peguamnya bertarikh 12 Januari 1998 kepada peguam plaintif merupakan isu penting yang sepatutnya diplidkan oleh plaintif tetapi oleh kerana kegagalan plaintif berbuat demikian maka mereka sekarang ini terhalang daripada mendapat remedi secara perlaksanaan spesifik.

Kes *Mohd Fariq Subramanian v Naza Motor Trading Sdn Bhd* [1998] 6 MLJ 193 telah dirujuk sebagai nas undang-undang oleh peguam defendan. Di ms 199 kes tersebut, hakim James Foong telah menyatakan:

> In the claim for specific performance, sufficient particulars must also be elaborated that will elucidate the issues ... Just by insisting specific performance of the agreement when there are various obligations specified in the agreement itself is definitely too general to be desired. Even this court is left to wonder what specific performance the plaintiff is praying for. Without a precise and comprehensive prayer that has relevance to the supporting facts so pleaded would, in my opinion, be in breach of O 18 r 15(1) of the Rules of the High Court 1980, which demands that 'A statement of claim must state specifically the relief or remedy which the plaintiff's claim'.

Defendan juga melalui afidavit jawapan yang diikrarkan dan difailkan pada 21 Ogos 1998 menegaskan bahawa perjanjian tersebut telah bercantum dan dimasukkan dalam suratikatan penyerahanhak bertarikh 4 Disember 1997 dan mulai tarikh tersebut defendan merupakan pemilik sah hartanah tersebut dari segi undang-undang dan ekuiti dan oleh yang demikian plaintif tidak mempunyai apa-apa kausa tindakan terhadap defendan selepas tarikh berkenaan (perenggan 3.3 kandungan (22)). Di samping itu notis penamatan yang bertarikh 12 Januari 1998 tersebut adalah sah kerana ianya dihantar di dalam lingkungan tempoh tiga bulan tarikh penyempurnaan perjanjian tersebut memandangkan kl 12.1 perjanjian tersebut telah menyatakan bahawa 'Time shall be the essence of the contract in relation to all provisions of this agreement'.

Peguam plaintif pula di dalam hujahan balasnya menyatakan bahawa memandangkan permohonan defendan untuk membatalkan tuntutan anak guamnya plaintif hanya di atas alasan A 18 k 19(1)(a) KMT maka penghujahan balas beliau juga akan menumpu ke arah alasan yang sama iaitu tidak mendedahkan apa-apa kausa tindakan. Beliau kemudiannya merujuk kepada perenggan 14 kandungan (21) yang diturunkan di sini 'plaintif menegaskan bahawa defendan adalah tidak berhak untuk menamatkan perjanjian jual beli tersebut secara unilateral dan bahawa notis

yang dikatakan bertarikh 12 Januari 1998 tersebut adalah tidak sah, terbatal atau salah di sisi undang-undang. A

Plaintif telah menolak pengataan defendan bahawa mereka tidak ada kausa tindakan terhadap defendan dan menghujahkan bahawa jika diteliti pernyataan tuntutan terpinda adalah jelas bahawa kemungkiran perjanjian telah diplidkan. Perenggan-perenggan 16 dan 17 — kandungan (21) dirujuk. Malah penelitian terhadap perenggan 18(a), (b), (c) pernyataan tuntutan pertama iaitu kandungan (1) dan pemyataan tuntutan terpinda kandungan (21) menunjukkan dengan jelas bahawa plaintif telah memohon relif untuk perlaksanaan spesifik perjanjian tersebut serta ganti rugi selain daripada atau sebagai tambahan kepada perlaksanaan spesifik perjanjian tersebut. Apa-apa kecacatan yang berlaku (jika ada) di dalam sesuatu prosiding boleh dibetulkan melalui permohonan ke mahkamah. B C

Plaintif seterusnya menghujahkan bahawa adalah satu prinsip undang-undang bahawa pembatalan tuntutan sesuatu pihak akan hanya dibenarkan oleh mahkamah di dalam kes-kes yang dianggap sebagai 'plain and obvious' sahaja. Beliau kemudiannya telah merujuk kepada satu keputusan Mahkamah Rayuan iaitu *Arah Cipta Sdn Bhd & Anor v Kian Kee Sawmills (M) Sdn Bhd & Ors and another appeal* [1997] 2 MLJ 11 dan membawa perhatian mahkamah ini ke ms 15 kes tersebut yang diturunkan di sini iaitu: D

> It was the appellant's respectful submission that in all the circumstances of the case, and upon a proper application of the tests attaching to applications to strike out similar claims, the learned High Court judge ought not to have struck out the claim — more so on the basis of holding that the pleading itself was unsustainable. E
>
> With respect, we found merit in the argument of counsel for the appellants and we upheld his submission that as far as the pleadings went, the appellants were entitled to go to trial ... By the same token, we also held that this case should not have been summarily dismissed as stated; it is not such a plain and obvious case. F

Peguam plaintif seterusnya menghujahkan bahawa perkara hal kes Mahkamah Rayuan tersebut adalah sama seperti kes ini iaitu berkaitan perjanjian jual beli hartanah di mana di peringkat Mahkamah Tinggi, permohonan pihak defendan untuk membatalkan pernyataan tuntutan di bawah A 18 k 19(1) KMT di atas alasan yang sama seperti defendan di dalam kes ini iaitu permohonan plaintif tidak menunjukkan apa-apa kausa tindakan, telah dibenarkan di Mahkamah Tinggi tetapi telah diketepikan oleh Mahkamah Rayuan. G H

Saya bersetuju dan menerima keputusan Mahkamah Rayuan tersebut kerana adalah menjadi prinsip undang-undang bahawa mahkamah mempunyai kuasa untuk membatalkan mana-mana tuntutan yang dianggap remeh, menyusahkan atau adalah satu penyalahgunaan proses mahkamah. Walau bagaimanapun, perlulah diingati bahawa kuasa dan budi bicara yang luas ini hanyalah digunakan secara amat berpada sekali (very sparingly) dan di dalam kes-kes yang dianggap 'plain and obvious' sahaja. I

A Lord Diplock di dalam kes *Tractors Malaysia Bhd v Tio Cheng Hing* [1975] 1 MLJ 1 telah menyatakan dengan jelas dan terang sekali berkenaan penggunaan kuasa ini iaitu:

> The power to dismiss an action summarily without permitting the plaintiff to proceed to trial is a drastic power. It should be exercised with the utmost caution.

B

Malah hampir seabad sebelum itu Lord Herschell di dalam satu kes lama *Dow Hager Lawrance v Lord Norreys & Ors* (1890) 15 App Cas 210 di ms 219 pernah menyuarakan pandangan dan kata-kata yang memberi maksud yang serupa seperti iaitu:

C

> It cannot be doubted that the court has an inherent jurisdiction to dismiss an action which is an abuse of the process of the court. It is a jurisdiction which ought to be very sparingly exercised, and only in very exceptional cases. I do not think its exercise would be justified merely because the story told in the pleadings was highly improbable, and one which it was difficult to believe could be proved.

D

Pandangan-pandangan yang diberi oleh kedua-dua hakim bijaksana tersebut telah diterima dan disahkan oleh Mahkamah Persekutuan di dalam kes *CC Ng & Brothers Sdn Bhd v Government of State of Pahang* [1985] 1 MLJ 347.

Berbalik kepada kes di hadapan saya, perjanjian jual beli tersebut yang E ditandatangani oleh kedua-dua pihak pada 28 Ogos 1997 telah mensyaratkan di antara lain bahawa pihak plaintif hendaklah mendapatkan kebenaran pihak pemaju hartanah supaya memberi kebenaran dalam prinsip kepada transaksi jual beli tersebut serta penyerahanhak hartanah berkenaan oleh plaintif kepada defendan berdasarkan syarat-syarat dan F terma-terma kebenaran tersebut.

Setelah memperolehi kebenaran tersebut, plaintif telah membuat penyerahanhak dan memindahmilikan hartanah tersebut kepada defendan melalui suratikatan penyerahanhak bertarikh 4 Disember 1997 untuk balasan sebanyak RM2,200,000 sebagaimana yang diperuntukkan menurut kl 1 suratikatan penyerahanhak tersebut. Jumlah sebanyak RM220,000 G iaitu 10% dari harga belian pula telah dibayar oleh defendan kepada plaintif selepas perjanjian tersebut ditandatangani dan diikuti pula dengan jumlah RM440,000 yang dibayar pada 2 Januari 1998. Adalah penting diingat bahawa tarikh penyempurnaan perjanjian tersebut tamat pada 15 Januari 1998 menurut kl 2.5 dibaca bersama kl 4.2 perjanjian tersebut. Oleh yang demikian, baki harta belian hendaklah diselesaikan sebelum tarikh H penyempurnaan tersebut. Walau bagaimanapun kl 4.3 memperuntukkan defendan boleh melanjutkan tempoh pembayaran baki harga belian dengan syarat plaintif membayar faedah pada kadar sebanyak 12% setahun di atas baki tersebut.

Fakta-fakta di atas yang tidak dinafikan oleh defendan adalah penting I untuk menentukan sama ada terdapat isu-isu yang dianggap boleh dibicarakan atau tidak. Meneliti keterangan yang ada setakat ini daya berpuas hati bahawa plaintif mempunyai kausa tindakan terhadap defendan

di dalam tuntutannya. Tambahan pula peguamcara plaintif untuk transaksi tersebut iaitu Tetuan PH Lee & Partners telah menerima sepucuk surat bertarikh 2 Disember 1997 dari peguamcara Hong Leong Bank Bhd yang mengesahkan bahawa pinjaman sebanyak RM1,540,000 telah diluluskan untuk membiayai baki pembelian hartanah tersebut. Malah setelah pembayaran sebanyak RM440,000 dibuat oleh plaintif pada 2 Januari 1998 dan jika tidak kerana notis penamatan bertarikh 12 Januari 1998 yang dikeluarkan oleh pihak defendan terhadap plaintif, saya berpendapat jumlah harga pembelian hartanah sebanyak RM2,200,000 akan dapat dijelaskan sepenuhnya oleh pihak plaintif pada atau sebelum tamatnya tarikh penyempurnaan perjanjian tersebut iaitu pada 15 Januari 1998.

Saya juga berpendapat bahawa kes *Mohd Fariq Subramaniam* yang dirujuk oleh peguam defendan di awal penghakiman ini di dalam menyokong hujahnya dapat dibezakan fakta-fakta kes tersebut dengan apa yang terdapat di dalam kes ini. Di dalam kes tersebut kegagalan plaintif di dalam membayar sewa harian kereta kepada defendan tetah menyebabkan teksinya diambil semula diikuti dengan notis dari pihak defendan yang menamatkan perkhidmatannya sebagai pemandu teksi. Malah di dalam kes tersebut pihak plaintif telah mendakwa beliau telah menandatangani perjanjian tersebut dengan defendan di bawah tekanan serta perjanjian tersebut juga tidak disetemkan atau pun disaksikan.

Mengimbas kembali kes ini, penelitian saya ke atas perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh kedua-dua pihak (eksh KU 1 — kandungan (8)] menunjukkan tanda-tanda bahawa dokumen ini telah disetemkan dan disaksikan. Juga tidak seperti kes *Mohd Fariq Subramaniam* tindakan-tindakan plaintif di sini menunjukkan mereka telah dan bersedia untuk menyempurnakan perjanjian tersebut seperti yang disyaratkan. Oleh itu, saya memutuskan bahawa kes *Mohd Fariq Subramaniam* di atas yang dirujuk oleh peguam defendan tidak terpakai di dalam kes ini.

Berdasarkan alasan-alasan di atas dan setelah memberi pertimbangan sewajarnya kepada penghujahan-penghujahan serta nas-nas undang-undang kedua-dua pihak, saya berpuas hati bahawa pihak plaintif mempunyai kausa tindakan yang sah terhadap defendan. Oleh yang demikian, saya menolak rayuan defendan terhadap keputusan PKP bertarikh 28 Ogos 1998 seperti di kandungan (20) dengan kos.

Rayuan ditolak.

Dilaporkan oleh Andrew Christopher Simon